



# Vastned Belgium

*Pers- en analistenmeeting*

*Jaarresultaten 2021*

*8 februari 2022*

Brugge – Steenstraat – H&M

# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Financiële resultaten per 31 december 2021

Investeringsmarkt

Vooruitzichten voor 2022



Antwerpen – Graanmarkt 13



# Agenda

## Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Financiële resultaten per 31 december 2021

Investeringsmarkt

Vooruitzichten voor 2022



Antwerpen – Meir - Armani

# Portefeuille

- Hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de **topsteden: Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge**
- Diverse **retailparken** op goede locaties (Tielt-Winge, Kampenhout)
- Bezettingsgraad van **99,3%** op 31 december 2021 (96,2% op 31 december 2020)

- Waarde van de vastgoedportefeuille: **€ 314,5 miljoen**

Reële waarde van de vastgoedportefeuille	31.12.2021	31.12.2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	314.543	330.427
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	76.086	81.166

- De totale portefeuille bestaat op 31 december 2021 uit 155 verhuurbare units



Gent – Veldstraat – H&M



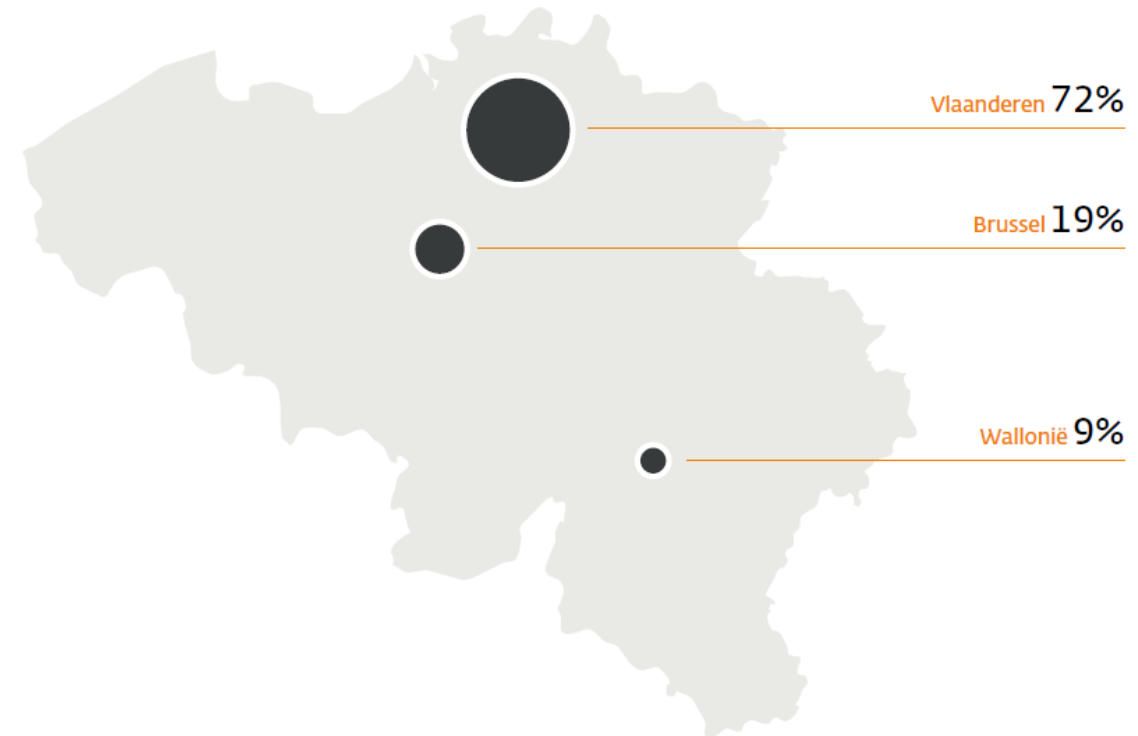
Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

# Geografische spreiding

- Focus op topsteden in België:

## Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

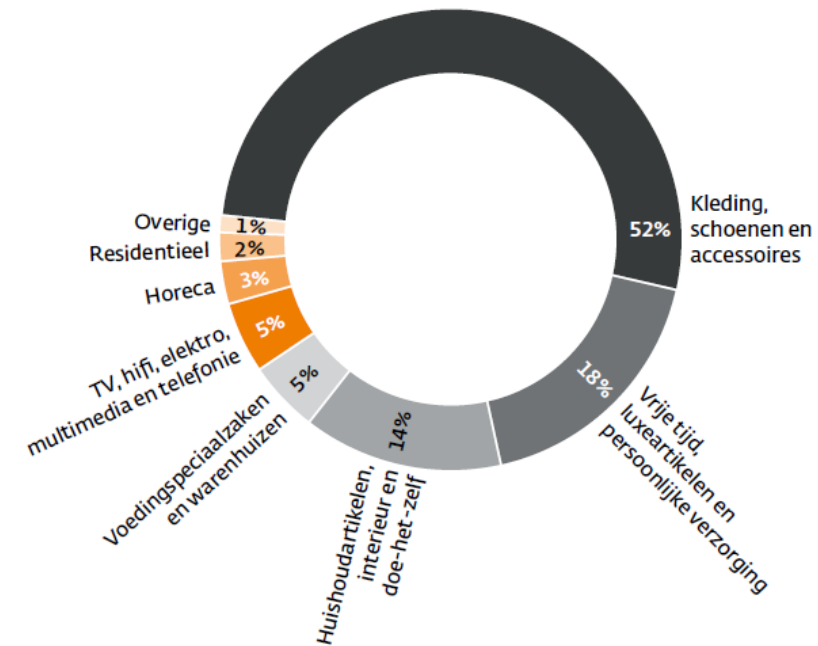
- ✓ Aantrekkelijke steden
- ✓ Positieve demografische groei
- ✓ Sterke koopkracht
- ✓ Historische binnenstad
- ✓ Toeristische aantrekkingskracht
- ✓ Aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten





# Spreiding naar branche en kwaliteit van de huurders

- Vastned Belgium streeft naar een evenwichtige spreiding van de huurders overheen de verschillende sectoren.
- **Verminderen van het aandeel fashion** door het aantrekken van andere retailactiviteiten, zoals:
  - ✓ Persoonlijke verzorging
  - ✓ Multimedia
  - ✓ Binnenstedelijke supermarktformules
  - ✓ Residentiële (her)ontwikkelingen
- Internetspelers kiezen meer en meer om fysieke verkooppunten te openen – Vastned Belgium slaagde erin om te verhuren aan Coolblue in Wilrijk en aan My Jewellery in de binnenstad van Mechelen.



Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units, parkingplaatsen in Namen en een carwash.

# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

**Belangrijke gebeurtenissen in 2021**

Financiële resultaten per 31 december 2021

Investeringsmarkt

Vooruitzichten voor 2022



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

# Belangrijke gebeurtenissen in 2021: COVID-19

In het eerste semester van 2021 legde de overheid een 'partiele lockdown' op die inging op 27 maart 2021 en eindigde op 25 april 2021. Tijdens deze 'partiele lockdown' kon **winkelen in niet-essentiële winkels** gebeuren mits **voorafgaandelijke afspraak** en met een maximum van 50 klanten per winkel. Online bestellingen konden eveneens afgehaald worden in de winkels. Voor deze periode van 'partiele lockdown' werden **geen huurkwijtschelding** toegekend.

Tevens werd de **horeca verplicht gesloten op 18 oktober 2020**, met een partiële heropening op 8 mei 2021 en een **volledige heropening vanaf 9 juni 2021**. Voor deze betrokken periode (18/10/2020 tem 09/06/2021) werd de volgende regeling met de diverse huurders getroffen:

- ✓ Kwijtschelding van ongeveer **50% van de huurinkomsten** voor de getroffen periode;
- ✓ Impact van **€ 0,2 miljoen** op de geïnde huurgelden.



# Belangrijke gebeurtenissen in 2021: overige



Brussel – Elsensesteenweg – Medi-Market

- Focus op de tijdige inning van de huurgelden resulteerde in een **inningsgraad van 98,4%<sup>1</sup> van de huurinkomsten tijdens 2021.**
- Realisatie van **35 verhuurtransacties** die circa **21,3%** van de totale **jaarlijkse huurinkomsten** vertegenwoordigen.
- **Desinvestering** van drie niet-strategisch retailpanden in Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg met een totale **meerwaarde van € 0,4 miljoen.**
- **Lage schuldgraad van 26,5%.**

1) Berekening op 31 december 2021

# Verhuringen 2021

Locatie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Oude huur (€)	Nieuwe huur (€)	Wijziging in %
<b>Nieuwe verhuringen</b>				
Vlaanderen	5.862	979.838	1.209.395	23%
Wallonië	1.710	514.840	385.100	-25%
<b>Totaal nieuwe verhuringen</b>	<b>7.572</b>	<b>1.494.678</b>	<b>1.594.495</b>	<b>7%</b>
<b>Huurhernieuwingen</b>				
Vlaanderen	6.153	1.346.639	1.271.209	-6%
Brussel	616	458.837	400.000	-13%
Wallonië	874	348.354	309.592	-11%
<b>Totaal huurhernieuwingen</b>	<b>7.643</b>	<b>2.153.830</b>	<b>1.980.801</b>	<b>-8%</b>
<b>Tijdelijke verhuringen</b>				
Vlaanderen	775	471.993	253.117	-46%
Wallonië	185	75.000	36.000	-52%
<b>Totaal tijdelijke verhuringen</b>	<b>960</b>	<b>546.993</b>	<b>289.117</b>	<b>-47%</b>
<b>Verhuringen 2021</b>	<b>15.215</b>	<b>3.648.508</b>	<b>3.575.296</b>	<b>-2%</b>
<b>Verhuringen 2021 incl. tijdelijke verhuringen</b>	<b>16.175</b>	<b>4.195.501</b>	<b>3.864.413</b>	<b>-8%</b>



# Desinvestering Grivegnée

- Verkoop van een **baanwinkel** in Grivegnée.
- Verkoopprijs: € 2,0 miljoen
- **Meerwaarde van € 0,2 miljoen** ten opzichte van 31 maart 2021 (laatste schatting)
- Winkeloppervlakte: 2.000 m<sup>2</sup>
- Huurinkomsten: € 0,2 miljoen
- Gelegen op een retailpark met 5 winkels, waarvan slechts 1 pand in eigendom.



# Desinvestering Boechout

- Verkoop van een **baanwinkel** in Boechout
- Verkoopprijs: € 2,1 miljoen
- **Meerwaarde van € 0,2 miljoen** ten opzichte van 31 maart 2021 (laatste schatting)
- Winkeloppervlakte: 1.230 m<sup>2</sup>
- Huurinkomsten: € 0,1 miljoen
- Solitaire baanwinkel





# Desinvestering Leopoldsburg

- Verkoop van een **baanwinkel** in Leopoldsburg
- Verkoopprijs: € 2,2 miljoen
- **Beperkte minderwaarde** (€ -35.000) ten opzichte van 31 maart 2021 (laatste schatting)
- Winkeloppervlakte: 1.850 m<sup>2</sup>
- Huurinkomsten: € 0,2 miljoen
- Gelegen op een retailpark met vier (4) winkels, waarvan slechts 1 pand in eigendom.



# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

**Financiële resultaten per 31 december 2021**

Investeringsmarkt

Vooruitzichten voor 2022



Antwerpen – Meir – Massimo Dutti



# Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden EUR)	2021	2020	Wijziging
Huurinkomsten	16.746	16.713	33
Met verhuur verbonden kosten	264	-455	719
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>17.010</b>	<b>16.258</b>	<b>752</b>
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	146	193	-47
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>17.156</b>	<b>16.451</b>	<b>705</b>
Technische kosten	-289	-559	270
Commerciële kosten	-275	-169	-106
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-109	-116	7
Beheerskosten van het vastgoed	-976	-944	-32
Andere vastgoedkosten	-47	-76	29
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.696</b>	<b>-1.864</b>	<b>168</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.460</b>	<b>14.587</b>	<b>873</b>
Algemene kosten	-899	-518	-381
Andere operationele opbrengsten en kosten	31	8	23
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>14.592</b>	<b>14.077</b>	<b>515</b>

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden EUR)	2021	2020	Wijziging
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>14.592</b>	<b>14.077</b>	<b>515</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	362	1.508	-1.146
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.157	-22.357	12.200
Ander portefeuilleresultaat	63	-390	453
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>4.860</b>	<b>-7.162</b>	<b>12.022</b>
Financiële opbrengsten	7	0	7
Netto-interestkosten	-1.600	-1.701	101
Andere financiële kosten	-3	-2	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	828	348	480
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-768</b>	<b>-1.355</b>	<b>587</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>4.092</b>	<b>-8.517</b>	<b>12.609</b>
Belastingen	0	-7	7
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>4.092</b>	<b>-8.524</b>	<b>12.616</b>

# Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	2021	2020	Wijziging
<b>Vaste activa</b>	<b>315.228</b>	<b>331.182</b>	<b>-15.954</b>
Immateriële vaste activa	137	183	-46
Vastgoedbeleggingen	314.543	330.427	-15.884
Andere materiële vaste activa	545	569	-24
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3	-
<b>Vlottende activa</b>	<b>2.518</b>	<b>2.312</b>	<b>206</b>
Handelsvorderingen	1.914	566	1.348
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	785	-785
Kas en kasequivalenten	214	428	-214
Overlopende rekeningen	390	533	-143
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>317.746</b>	<b>333.494</b>	<b>-15.748</b>



# Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden EUR)	2021	2020	Wijziging
<b>Eigen vermogen</b>	<b>228.714</b>	<b>235.033</b>	<b>-6.319</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>84.516</b>	<b>94.811</b>	<b>-10.295</b>
Langlopende financiële schulden	82.943	92.405	-9.462
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.203	2.031	-828
Andere langlopende verplichtingen	179	175	4
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	191	200	-9
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>4.516</b>	<b>3.650</b>	<b>866</b>
Voorzieningen	269	269	-
Kortlopende financiële schulden	169	656	-487
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	465	1.205	-740
Andere kortlopende verplichtingen	567	570	-3
Overlopende rekeningen	3.046	950	2.096
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>317.746</b>	<b>333.494</b>	<b>-15.748</b>

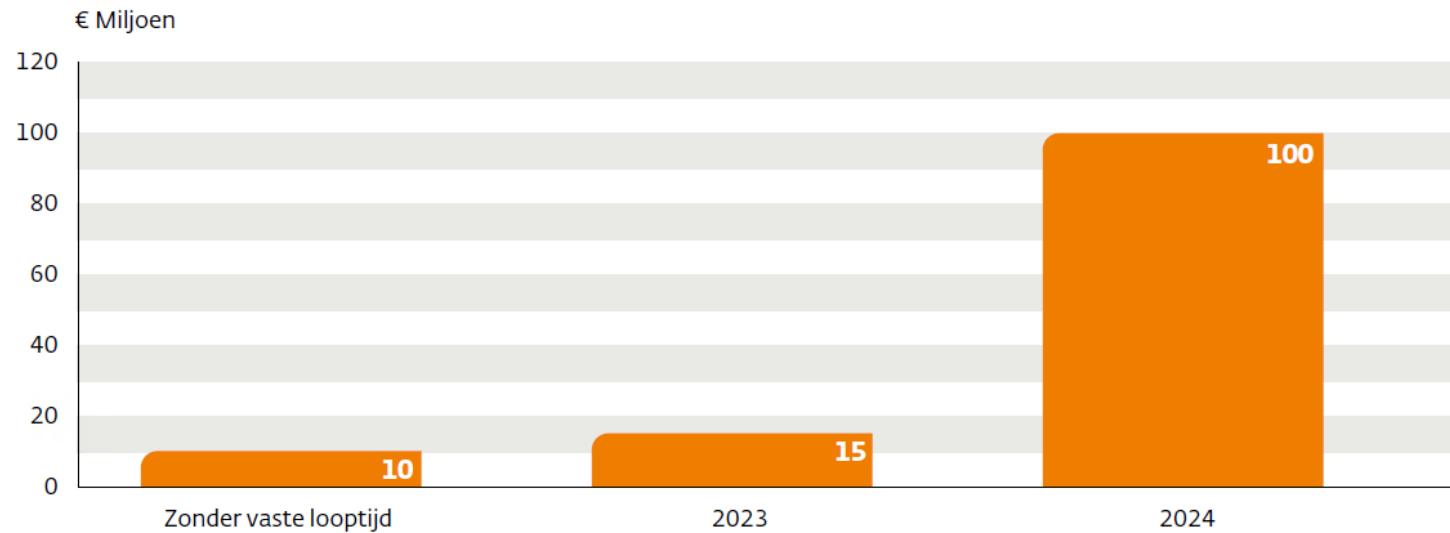
# Gegevens per aandeel

	2021	2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,04	46,28
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	46,58	47,90
EPRA NTA (€)	45,28	46,68
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	28,80	24,00
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-36,1%	-48,1%
EPRA resultaat per aandeel	2,56	2,44
Brutodividend	2,20	2,04

# Financiële structuur

Vastned Belgium heeft een gezonde financiële structuur:

- ✓ Beperkte **schuldgraad** van **26,5%**.
- ✓ Ongebruikte **beschikbare kredietlijnen: € 42,7 miljoen**.
- ✓ **92% lange-termijnfinancieringen** met een gewogen gemiddelde looptijd van 2,5 jaar.
- ✓ **Gemiddelde rentevoet** van **1,75%** (inclusief bankmarges).
- ✓ Eerst vervalddag van de kredietlijnen in 2023.





# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Financiële resultaten per 31 december 2021

**Investeringsmarkt**

Vooruitzichten voor 2022



Brussel – Elsensesteenweg – Mango

# Investeringsmarkt

- Investeringsvolume in winkelveastgoed beef in 2021 beperkt tot € 500 miljoen, verspreid over 100 transacties, en klopt hiermee af op minder dan de helft van het gemiddelde investeringsvolume van de afgelopen jaren.
- Grote deals zoals de verkoop van shopping centers waren er niet in 2021.
- Twee derde van het investeringsvolume werd gerealiseerd in supermarkten en baanwinkels.
- Het leeuwenaandeel van deze investeringen was Belgisch.



Bron: Expertise News



# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Financiële resultaten per 31 december 2021

Investeringsmarkt

**Vooruitzichten voor 2022**



Antwerpen – Graanmarkt 13



# Vooruitzichten 2022

- Focus op **kwalitatief vastgoed in de topsteden** Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge.
- **Optimisme** onder de bevolking - **shoppers** komen opnieuw naar de **winkelstraten**. Beursgenoteerde **retailers** laten opnieuw **omzetstijgingen** zien.
- Leegstaande panden worden ingenomen door **food & beverage formules**.
- Blijvende aandacht voor **interessante investeringsobjecten** aan marktconforme voorwaarden (op heden is dit aanbod eerder beperkt).
- Focus op een **tijdige inning** van de huurgelden en het behouden van een **stabiele bezettingsgraad**.
- **Verminderen** van het **aandeel fashion** in de bestaande portefeuille.



Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

## Vastned Belgium NV

Generaal Lemanstraat 74  
2600 Antwerpen  
+32 3 361 05 90  
info@vastned.be  
www.vastned.be